

Số: /QĐ-UBND

Hải Dương, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Chí Linh,
tỉnh Hải Dương đến năm 2040

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến
quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của
Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của
Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của
Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày
07 tháng 4 năm 2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm
2015;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ
Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng,
quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 14/TTr-SXD ngày
28 tháng 01 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Chí Linh, tỉnh
Hải Dương đến năm 2040 với các nội dung chính sau:

1. Tên quy hoạch: Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Chí Linh, tỉnh
Hải Dương đến năm 2040.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND thành phố Chí Linh.

3. Đơn vị tư vấn: Trung tâm quy hoạch đô thị và nông thôn - Sở Xây dựng Hải Dương.

4. Hồ sơ gồm: 15 bản vẽ quy hoạch, thuyết minh tổng hợp, quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung và các văn bản liên quan kèm theo.

5. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

5.1. Vị trí, quy mô điều chỉnh quy hoạch

a) Vị trí: thành phố Chí Linh nằm phía Đông Bắc tỉnh Hải Dương, ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang;
- Phía Nam giáp huyện Nam Sách, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương;
- Phía Đông giáp thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh;
- Phía Tây Nam giáp các huyện: Lương Tài, Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh;
- Phía Tây Bắc giáp huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh; huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

b) Quy mô: nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch trên toàn bộ địa giới hành chính thành phố Chí Linh, gồm 14 phường và 5 xã, tổng diện tích: 28.292,72ha; (điều chỉnh tăng 0,95ha so với quy hoạch được duyệt).

c) Dự báo quy mô dân số, đất đai:

- Dân số hiện trạng năm 2020: 174.079 người.
- Dự báo quy mô dân số đô thị (bao gồm dân số tự nhiên và cơ học):
 - + Đến năm 2030 khoảng 280.800 người, trong đó dân số nội thị khoảng 238.680 người, tỷ lệ đô thị hóa 85%.
 - + Đến năm 2040 khoảng 401.400 người, trong đó dân số nội thị khoảng 249.200 người, tỷ lệ đô thị hóa 87%.
- Quy mô đất đai:
 - + Hiện trạng: Đất dân dụng 194,7m²/người, đất ở 78,9m²/người.
 - + Đến năm 2040: đất dân dụng mới khoảng 60 ÷ 81 m²/người, đất đơn vị ở mới từ 30,0m² ÷ 39,8m². Trong đó:

Khu vực trung tâm thành phố gồm các phường: Sao Đỏ, Cộng Hòa, Chí Minh, Thái Học được xác định là khu vực đô thị nén, chỉ tiêu đất đơn vị ở mới khoảng 30,0m²/người.

Khu vực các phường còn lại và xã ngoại thị chủ yếu phát triển các khu dân cư đô thị sinh thái, mật độ thấp, tăng tỷ lệ đất công viên cây xanh, thiết chế văn hóa xã hội để phát triển Chí Linh trở thành đô thị xanh, sinh thái, nghỉ dưỡng, đáng sống theo định hướng của tỉnh.

5.2. Tính chất, chức năng đô thị

Giữ nguyên một số tính chất, chức năng theo Quy hoạch chung đã duyệt và bổ sung thêm theo định hướng phát triển, xác định tính chất, chức năng đô thị của thành phố Chí Linh như sau:

- Là đô thị trung tâm khu vực phía Bắc của tỉnh, trung tâm tổng hợp cấp tỉnh (về kinh tế, văn hóa, khoa học và công nghệ, giáo dục, du lịch, dịch vụ); là đầu mối giao thông, giao lưu trong nước và quốc tế có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của vùng phía Bắc tỉnh Hải Dương và vùng lân cận;

- Là trung tâm văn hóa, dịch vụ, du lịch (Du lịch sinh thái, du lịch tâm linh, thương mại dịch vụ...), có tiềm năng lớn phát triển dịch vụ du lịch, thể thao, sinh thái, khám phá, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí;

- Là đô thị thông minh - sinh thái xanh - đô thị nghỉ dưỡng, vui chơi và là đô thị động lực, trung tâm kinh tế, khoa học, văn hóa, du lịch, dịch vụ vùng phía Bắc của tỉnh Hải Dương và vùng lân cận; phát triển công nghiệp công nghệ cao và nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, nông nghiệp hữu cơ;

- Có vị trí quan trọng về an ninh và quốc phòng;

- Đến năm 2030 là đô thị loại II, định hướng tiến tới đô thị loại I trong hệ thống đô thị tỉnh Hải Dương và Quốc gia.

5.3. Một số nội dung điều chỉnh chính so với quy hoạch được duyệt

- Làm rõ vai trò, vị thế và mối quan hệ giữa thành phố Chí Linh với các vùng trong tỉnh Hải Dương và các tỉnh lân cận như Bắc Ninh, Bắc Giang và Quảng Ninh để kết hợp phát triển và kết nối hợp lý.

- Điều chỉnh định hướng phát triển khai thác tối đa lợi thế từ phát triển thương mại dịch vụ, du lịch, công nghiệp - làm mũi nhọn để tạo sự bứt phá cho thành phố.

- Rà soát đánh giá theo tiêu chuẩn đô thị loại II.

- Rà soát quy hoạch đưa ra phương án khai thác quỹ đất phát triển đô thị, có chiến lược sử dụng đất bền vững, tiết kiệm hiệu quả tập trung có trọng điểm tránh phát triển dàn trải.

- Rà soát, cập nhật các dự án, đồ án quy hoạch đã và đang thực hiện, chuẩn bị thực hiện, đảm bảo phù hợp định hướng chung của thành phố cũng như tạo đòn bẩy cho phát triển các tiềm năng của thành phố trong tương lai như: quy hoạch các khu công nghiệp, quy hoạch các khu đô thị mới, quy hoạch khu bảo tồn di tích cấp quốc gia đặc biệt Côn Sơn - Kiếp Bạc, hồ Thanh Long, quy hoạch phân khu các phường, quy hoạch chi tiết Dự án phát triển du lịch, nghỉ dưỡng sinh thái, thể dục thể thao, giải trí cao cấp gắn với đô thị tại khu phía Bắc thuộc phường Bến Tắm, hồ Thanh Long, hồ Lán Chẽ...

- Khai thác điều kiện cảnh quan và giá trị văn hóa di tích vào phát triển lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng và tâm linh tạo nên đặc trưng của thành phố và tỉnh Hải Dương.

- Điều chỉnh dự báo quy mô dân số phù hợp dân số hiện trạng và xu hướng tăng dân số chung của tỉnh, của thành phố từ đó dự báo quy mô đất đai cho các giai đoạn quy hoạch.

- Điều chỉnh giai đoạn quy hoạch phù hợp với định hướng chung của tỉnh và phù hợp với quy định pháp luật.

- Điều chỉnh định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật với tầm nhìn dài hạn khai thác việc đầu nối và phát huy giá trị của các trục đường quan trọng (Đường cao tốc Nội Bài - Hạ Long, đường Vành đai 5 Thủ đô, đường sắt, cầu qua sông...). Không nấn tuyến QL.37 tại khu vực xã Lê Lợi theo quy hoạch đã duyệt. Cập nhật, điều chỉnh, bổ sung các dự án giao thông đã và đang triển khai trên địa bàn thành phố và bổ sung kết nối các tuyến đường mới sang các vùng lân cận trong và ngoài tỉnh Hải Dương như: Nam Sách, Kinh Môn, Quảng Ninh, Bắc Giang, Bắc Ninh.

- Bổ sung định hướng phát triển công nghiệp theo hướng công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp hỗ trợ, hình thành các không gian công nghiệp tập trung, quy mô lớn, tạo động lực cho phát triển kinh tế xã hội.

- Bổ sung: quỹ đất phát triển đô thị, mở rộng không gian đô thị; công viên cây xanh, không gian công cộng, công trình kiến trúc diêm nhân, thiết chế văn hóa xã hội; hạ tầng kỹ thuật để nâng cao chất lượng sống cho người dân, phấn đấu xây dựng đô thị đảm bảo tiêu chí đô thị loại II và hướng tới tiêu chí đô thị loại I trong tương lai.

- Bổ sung chiến lược hợp tác phát triển giữa khu vực nội thị và nông thôn.

- Bổ sung đề xuất các dự án chiến lược, ưu tiên đầu tư để tạo động lực thúc đẩy phát triển cho thành phố.

- Di chuyển một số công trình sản xuất công nghiệp, y tế, giáo dục ra khu vực trung tâm thành phố; từng bước thực hiện đóng cửa các dự án khai thác sản xuất vật liệu, thực hiện hoàn nguyên hồi phục môi trường, cảnh quan.

- Dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư cho việc thực hiện các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố.

- Phát triển lĩnh vực nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao với sản phẩm nông sản đặc trưng truyền thống có thương hiệu cao đảm bảo hài hòa phát triển kinh tế của đô thị.

5.4. Định hướng phát triển không gian đô thị

Định hướng xây dựng phát triển thành phố Chí Linh theo các trụ cột kinh tế - xã hội sau:

- Du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, thể thao chất lượng cao; du lịch tâm linh nhằm khai thác, phát huy các tiềm năng, lợi thế vốn có của thành phố Chí Linh.

- Là đô thị xanh - năng động, hiện đại gắn với phát triển dịch vụ tâm linh, sinh thái.

- Công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp hiện đại, công nghiệp hỗ trợ.

- Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, nông nghiệp gắn với khai thác dưới tán rừng.

Trên cơ sở các định hướng phát triển kinh tế và điều kiện tự nhiên và các nội dung điều chỉnh được xác định như trên, quy hoạch định hướng phát triển không gian, hạ tầng kỹ thuật thành phố Chí Linh như sau:

a) Định hướng phát triển không gian:

Điều chỉnh từ 04 vùng phát triển thành 03 vùng với mục tiêu phát triển tập trung, phù hợp với đặc điểm tự nhiên, cũng như các điều kiện về văn hóa, kinh tế, xã hội, cụ thể như sau:

- Vùng 1: vùng lõi phát triển du lịch tâm linh sinh thái, nghỉ dưỡng gắn với bảo tồn di sản văn hóa Khu di tích quốc gia đặc biệt. Quy mô 7.510ha.

+ Chức năng: bảo tồn, tôn tạo giá trị văn hóa Khu di tích quốc gia đặc biệt kết hợp phát triển du lịch các trung tâm văn hóa tâm linh lân cận; phát triển các trung tâm dịch vụ du lịch kết hợp khu ở mới sinh thái nghỉ dưỡng và cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện trạng gắn với không gian bảo tồn di tích; duy trì chức năng là trung tâm năng lượng cấp vùng (Nhiệt điện Phả Lại).

+ Tổ chức không gian: tuân thủ Quy hoạch tổng thể bảo tồn Khu di tích lịch sử - văn hóa Côn Sơn - Kiếp Bạc gắn với phát triển du lịch thành phố Chí Linh: khoanh vùng bảo tồn và khai thác đặc biệt (vùng I) đồng thời tôn tạo và khai thác giá trị vùng đệm (vùng II).

+ Tạo không gian khai thác văn hóa du lịch gắn kết cảnh quan tự nhiên với khu ở mới với mật độ và chiều cao thấp dọc trục Quốc lộ 37. Chỉnh trang trục cảnh quan vào khu du lịch Côn Sơn – Kiếp Bạc; bảo vệ giá trị cảnh quan thiên nhiên cây xanh, mặt nước, cầu qua sông, tạo kết nối tốt với hạ tầng khung quốc gia qua khu vực; xây dựng khu ở mới đảm bảo phát triển hài hòa, bổ trợ cho khu di tích.

- Vùng 2: vùng phía Bắc QL.18 phát triển nông nghiệp sinh thái gắn với nghỉ dưỡng. Quy mô 10.132 ha.

+ Chức năng: là khu du lịch dịch vụ sinh thái nghỉ dưỡng, dịch vụ vui chơi giải trí - thể thao chất lượng cao gắn với đô thị xanh, sinh thái mật độ thấp để khai thác cảnh quan núi rừng, mặt nước tự nhiên; phát triển nông nghiệp chất lượng cao, khai thác giá trị nông nghiệp dưới tán rừng kết hợp bảo vệ rừng; cải

tạo nhà ga đường sắt làm đầu mối tổng kho trung chuyển hàng hóa tại khu vực giao đường Vành đai 5 Thủ đô với đường cao tốc Nội Bài - Hạ Long.

+ Tổ chức không gian: tạo không gian mở tại trung tâm phường Bến Tắm và tổ chức các không gian đô thị, nghỉ dưỡng sinh thái, thể dục thể thao, giải trí cao cấp, du lịch hồ - núi kết hợp không gian chung khu vực; chỉnh trang cảnh quan khu trung tâm; bảo tồn, tôn tạo các công trình di tích như chùa Ngũ Đài Sơn, chùa Thanh Mai; tổ chức các quảng trường phục vụ lễ hội, du lịch, vui chơi giải trí. Chọn các vị trí có điểm nhìn đẹp xây dựng công trình biểu tượng hoặc các công trình tâm linh tạo sự hấp dẫn cho đô thị du lịch sinh thái.

+ Hình thành các khu chức năng: khu ở sinh thái, mật độ thấp gắn với văn hóa bản địa và các khu ở tái định cư, nhà ở xã hội; dịch vụ du lịch (hội thảo; trại sáng tác, du lịch thể thao, vui chơi giải trí cao cấp; du lịch xanh, du lịch trải nghiệm, làng nghề...). Hình thành các vùng sản xuất hàng hoá nông nghiệp sạch, công nghệ cao... Phát triển công trình công cộng, thiết chế văn hóa, công viên cây xanh cấp đô thị, cấp đơn vị ở, thương mại dịch vụ.

+ Đề xuất xây dựng bệnh viện nghỉ dưỡng tại phường Bến Tắm, khu trại sáng tác văn hóa nghệ thuật tại xã Bắc An.

- Vùng 3: vùng phía Nam QL.18, tập trung phát triển đô thị mới, dịch vụ thương mại và công nghiệp công nghệ cao. Quy mô 10.650,72ha.

+ Chức năng: bao gồm khu trung tâm của đô thị về hành chính, chính trị, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao, công nghiệp, dịch vụ.

+ Tổ chức không gian: tổ chức các công trình điểm nhấn, khu trung tâm hỗn hợp dịch vụ thương mại, công cộng tại các khu vực cửa ngõ QL.18, QL.37, đường Vành đai 5 Thủ đô và tuyến đường tránh phía Nam thành phố; phát triển khu công cộng dịch vụ, khu ở mới gắn với QL.37 tạo cửa ngõ phía Tây Nam. Chỉnh trang làng xóm, tổ chức xây dựng cầu mới phía Nam, khai thác du lịch đường thủy, xây dựng tuyến du lịch sinh thái dọc sông Kinh Thầy; chỉnh trang khu ở, phát huy mô hình nhà vườn sinh thái kết hợp địa hình đồi núi.

+ Điều chỉnh, bổ sung các khu chức năng: di chuyển trung tâm y tế và một số cơ quan, công trình sự nghiệp ra khu vực phía Nam phường Thái Học; bổ sung không gian công viên cây xanh cho khu vực phía Tây. Phát triển các đô thị mới có tính đặc trưng dọc kênh Phao Tân - An Bài và đường tránh trung tâm thành phố. Hình thành trục không gian cảnh quan cho đô thị. Phát triển công nghiệp công nghệ cao, hiện đại, công nghiệp hỗ trợ (ưu tiên lĩnh vực công nghiệp hiện đại, ít ô nhiễm môi trường); trung tâm dịch vụ thương mại – logistics và các bến cảng, bến bãi nhằm khai thác tối đa lợi thế các tuyến sông.

b) Định hướng phát triển các khu chức năng đô thị:

- Giữ nguyên vị trí khu trung tâm hành chính hiện tại, khuyến khích xây dựng công trình cao tầng, hiện đại và hợp khối các chức năng hành chính của thành phố. Điều chỉnh bổ sung khu trung tâm hành chính, công cộng mới cấp thành phố tại phường Thái Học, gồm:

+ Quy hoạch mới đất trụ sở tại khu vực phía Nam phường Thái Học (giáp vị trí quy hoạch Bệnh viện và đất giáo dục mới).

+ Quy hoạch mới đất giáo dục tại khu vực phía Đông Trường Đại học Sao Đỏ, phường Thái Học. Dự kiến để di chuyển Trường THPT Chí Linh, Trường Cao đẳng cơ giới xây dựng và bổ sung quỹ đất giáo dục cho tương lai.

+ Đất Y tế, chăm sóc sức khỏe: di chuyển Bệnh viện đa khoa Chí Linh ra khu vực phía Đông Trường Đại học Sao Đỏ. Quy hoạch Bệnh viện dưỡng lão, khu nghỉ dưỡng cao cấp nằm phía Đông Nam của phường Bến Tắm, vườn được liệu tại xã Hoàng Hoa Thám. Không quy hoạch Trung tâm điều dưỡng tại khu vực phường Đồng Lạc theo quy hoạch chung đã duyệt.

+ Đất văn hóa, thể thao và du lịch: bổ sung, quy hoạch mới hệ thống sân golf gồm: sân golf tại khu vực đập Vễn, sân golf tại phường Bến Tắm, sân golf tại phường Đồng Lạc. Quy hoạch mới 2 quảng trường kết hợp công viên cây xanh gồm: quảng trường cho khu vực phía Bắc tại phường Bến Tắm và quảng trường cho khu vực phía Tây tại phường Văn An. Quy hoạch khu trại sáng tác nghệ thuật tại xã Bắc An.

- Phát triển dịch vụ du lịch: đẩy mạnh phát triển du lịch sinh thái, du lịch tâm linh theo chuỗi kết nối. Tiếp tục đẩy mạnh phát triển du lịch khu di tích Quốc gia đặc biệt Côn Sơn - Kiếp Bạc; điều chỉnh bổ sung quy hoạch các dự án khu vui chơi giải trí và du lịch sinh thái nghỉ dưỡng gắn với Chùa Thanh Mai; khu vực Ngũ Đài Sơn, khu vực hồ Thanh Long. Quy hoạch bến đò Cỏ (di tích Nhạn Loan cổ độ) thuộc xã Cỏ Thành, trại sáng tác tại xã Bắc An. Quy hoạch khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, thể thao quy mô lớn tại cồn Vĩnh Trụ; hồ Bến Tắm;

- Dịch vụ thương mại, hỗn hợp:

+ Hình thành chợ đầu mối nông sản cấp vùng gắn kết với các trung tâm trung chuyên hàng hóa, cảng cạn ICD tại khu vực Hoàng Tân và Hoàng Tiến và các trục đường giao thông lớn.

+ Quy hoạch mạng lưới chợ nội thị, bổ sung đất dịch vụ thương mại phân tán trong các đô thị, quy hoạch khu dịch vụ nông nghiệp công nghệ cao ở phía Tây Nam và phía Đông Bắc, khu dịch vụ thương mại dọc kênh Phao Tân - An Bài, khu logistic tại các phường: Tân Dân, Đồng Lạc.

+ Quy hoạch đất hỗn hợp (gồm các chức năng: đất ở là chính, công cộng, trụ sở, văn phòng cho thuê, dịch vụ thương mại, khách sạn, vui chơi giải trí,...) dọc QL 18, khu vực kênh Phao Tân - An Bài, khu vực hồ Bến Tắm, hồ Lán Chẽ, đập Vễn, khu vực Côn Sơn...

- Hệ thống công viên cây xanh: quy hoạch bổ sung các khu công viên cây xanh đô thị, công viên lịch sử văn hóa, công viên văn hóa chuyên đề... tại các khu hồ Mật Sơn, hồ Thanh Long, hồ Bến Tắm, khu Côn Sơn - Kiếp Bạc, núi Phượng Hoàng... Quy hoạch các khu công viên cây xanh quy mô lớn trong các khu ở mới để nâng cao chất lượng sống, cảnh quan kiến trúc đô thị.

- Phát triển đất đơn vị ở: rà soát các khu dân cư hiện có cho phù hợp hiện trạng thực tế. Điều chỉnh, cập nhật, bổ sung các dự án, quy hoạch khu dân cư, khu đô thị mới đã được phê duyệt, điều chỉnh. Quy hoạch mới các khu vực phát triển tính toán đảm bảo chỉ tiêu, nhu cầu phát triển của thành phố, trên quan điểm, định hướng:

+ Khu vực trung tâm thành phố gồm các phường: Sao Đỏ, Cộng Hòa, Chí Minh, Thái Học được xác định là khu vực đô thị nén, chỉ tiêu đất đơn vị ở mới tối đa 30,0m²/người.

+ Khu vực các phường còn lại và xã ngoại thị chủ yếu phát triển các khu dân cư đô thị sinh thái, mật độ thấp, tăng tỷ lệ đất công viên cây xanh, thiết chế văn hóa xã hội, không gian công cộng để phát triển Chí Linh trở thành đô thị xanh, sinh thái, nghỉ dưỡng, đáng sống theo định hướng của tỉnh.

Các khu ở được đầu tư theo hướng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc đô thị, phù hợp với định hướng phát triển đô thị xanh, sinh thái, thông minh, hiện đại của tỉnh Hải Dương, gắn với cảnh quan tự nhiên của Chí Linh.

- Phát triển công nghiệp: quy hoạch mới, mở rộng đất công nghiệp tại các phường: Cổ Thành, Văn An; các phường: Tân Dân, Đồng Lạc; các phường: Cộng Hòa, Văn Đức, Hoàng Tân; quy hoạch đất sản xuất kinh doanh khai thác vật liệu xây dựng. Từng bước đóng cửa, di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp, cơ sở khai thác sản xuất vật liệu trong khu vực nội thị, thực hiện hoàn nguyên môi trường để cải tạo môi trường, cảnh quan.

- Nông nghiệp, lâm nghiệp: phát triển theo hướng sản xuất tập trung, ứng dụng công nghệ cao nhằm nâng cao chất lượng, sản phẩm. Quy hoạch khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, kết hợp khai thác nông nghiệp dưới tán rừng và bảo vệ rừng tại khu vực phường Hoàng Tiến, phường Hoàng Hoa Thám. Thực hiện duy trì, bảo vệ rừng phòng hộ, rừng đặc dụng. Duy trì, khai thác vùng nuôi cá lồng trên sông tại các xã, phường: Nhân Huệ, Văn An, Tân Dân, Đồng Lạc. Quy hoạch mới đất nuôi trồng thủy sản tại khu vực ven sông Đông Mai thuộc các phường: Văn Đức, Hoàng Tiến.

c) Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất theo các giai đoạn

Stt	Loại đất	Hiện trạng 2020 (ha)	ĐCQH đến năm 2030 (ha)		ĐCQH đến năm 2040 (ha)	
			Nội thị	Toàn đô thị	Nội thị	Toàn đô thị
	Tổng diện tích đất tự nhiên	28292.72	18287.11	28292.72	18287.11	28292.72
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	5715.03	7599.75	9390.43	9054.23	11325.55
I	Đất dân dụng	3389.10	3682.90	4637.08	4160.30	5233.58
1	Đất ở khu dân cư hiện trạng	1374.07	940.61	1194.07	945.61	1174.07
2	Đất đơn vị ở mới	0.00	716.00	846.00	1066.00	1296.00
3	Đất công cộng	191.93	297.28	351.91	329.68	416.41
3.1	<i>Đất văn hoá+ sinh hoạt cộng đồng</i>	<i>75.71</i>	<i>107.23</i>	<i>150.71</i>	<i>139.63</i>	<i>215.21</i>
3.2	<i>Đất chợ</i>	<i>7.67</i>	<i>7.19</i>	<i>7.67</i>	<i>7.19</i>	<i>7.67</i>
3.3	<i>Đất y tế</i>	<i>23.86</i>	<i>101.42</i>	<i>102.14</i>	<i>101.42</i>	<i>102.14</i>
3.4	<i>Đất giáo dục</i>	<i>84.69</i>	<i>81.44</i>	<i>91.39</i>	<i>81.44</i>	<i>91.39</i>
4	Đất cây xanh, vui chơi giải trí	21.38	211.12	211.38	271.12	271.38
5	Đất giao thông	1801.72	1517.89	2033.72	1547.89	2075.72
5.1	<i>Đất đường giao thông</i>	<i>1800.72</i>	<i>1514.89</i>	<i>2030.72</i>	<i>1544.89</i>	<i>2072.72</i>
5.2	<i>Đất giao thông tĩnh</i>	<i>1.00</i>	<i>3.00</i>	<i>3.00</i>	<i>3.00</i>	<i>3.00</i>
II	Đất ngoài dân dụng	2325.93	3916.85	4753.35	4893.93	6091.97
1	Đất tôn giáo, tín ngưỡng, di tích	91.28	135.24	175.38	135.24	175.38
1.1	<i>Đất cơ sở tôn giáo</i>	<i>22.75</i>	<i>18.61</i>	<i>22.75</i>	<i>18.61</i>	<i>22.75</i>
1.2	<i>Đất cơ sở tín ngưỡng</i>	<i>23.27</i>	<i>13.12</i>	<i>23.27</i>	<i>13.12</i>	<i>23.27</i>

1.3	Đất di tích, lịch sử văn hóa	45.26	103.51	129.36	103.51	129.36
2	Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình dịch vụ xã hội	52.74	60.74	65.74	70.34	75.84
2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	21.10	27.23	30.10	36.83	39.70
2.2	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	3.12	3.12	3.12	3.12	3.12
2.3	Đất xây dựng cơ sở dịch vụ XH	20.26	20.26	20.26	20.26	20.26
2.4	Đất công trình năng lượng	7.08	8.07	9.58	8.07	10.08
2.5	Đất công trình bưu chính, viễn thông	1.18	2.06	2.68	2.06	2.68
3	Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ	16.35	16.35	16.35	16.35	16.35
4	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo	30.51	30.51	30.51	30.51	30.51
5	Đất công nghiệp	238.54	1152.04	1152.04	1152.04	1152.04
5.1	Đất khu công nghiệp	201.23	1046.23	1046.23	1046.23	1046.23
5.2	Đất cụm công nghiệp	37.31	105.81	105.81	105.81	105.81
6	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, sản xuất VLXD, hoạt động khoáng sản	632.98	767.02	862.98	1076.50	1206.50
7	Đất hỗn hợp (ở, công cộng, trụ sở, thương mại...) và dịch vụ thương mại	40.86	634.98	740.86	1236.98	1602.86
8	Đất cây xanh chuyên đề, TĐTT, cách ly	160.00	400.00	433.00	400.00	466.00
9	Đất đầu mối HTKT, bãi thải, xử lý chất thải rắn	79.41	90.31	95.91	90.31	95.91
10	Đất giao thông đối ngoại	107.58	191.97	327.58	241.97	367.58
11	Đất an ninh, quốc phòng	725.24	331.85	673.07	331.85	673.07
12	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	149.92	135.83	209.92	141.83	259.92
13	Đất phi nông nghiệp khác	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52

B	ĐẤT KHÁC	22577.69	10687.36	18902.29	9232.88	16967.17
1	Đất nông nghiệp, lâm nghiệp	20510.93	9187.17	16785.67	7772.69	14898.55
1.1	Đất trồng lúa, cây hàng năm	6143.30	2858.78	4444.30	1539.90	2860.30
1.2	Đất trồng cây lâu năm	5512.90	2618.76	4421.37	2322.12	4189.27
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	1043.75	782.78	923.75	752.78	893.46
1.4	Đất lâm nghiệp	7805.25	2926.85	6996.25	3157.89	6955.52
-	Đất rừng sản xuất	2546.73	875.96	1787.73	1107.00	1747.00
-	Đất rừng phòng hộ	4054.60	1456.38	4054.60	1456.38	4054.60
-	Đất rừng đặc dụng	1203.92	594.51	1153.92	594.51	1153.92
1.5	Đất nông nghiệp khác	5.73	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Đất thủy lợi	831.54	554.86	771.54	524.86	731.54
3	Đất mặt nước	1198.08	778.33	1178.08	768.33	1170.08
3.1	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	975.21	655.57	975.21	655.57	975.21
3.2	Đất có mặt nước chuyên dùng	222.87	122.76	202.87	112.76	194.87
4	Đất dự trữ phát triển	0.00	167.00	167.00	167.00	167.00
5	Đất chưa sử dụng	37.14	0.00	0.00	0.00	0.00

d) Kiểm soát tầng cao xây dựng:

Công trình nhà ở riêng lẻ: tối đa 05 tầng (không bao gồm tầng tum); Công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ, chung cư...: tối đa 30 tầng (không bao gồm tầng hầm, tum). Tùy theo tính chất, vị trí công trình cao tầng, được phép bố trí tầng hầm.

(Chi tiết theo hồ sơ, quy định quản lý kèm theo)

5.5. Định hướng quy hoạch hệ thống kỹ thuật hạ tầng

a) San nền:

Giữ nguyên cao độ khu vực dân cư đô thị hiện trạng; cao độ san nền khu vực quy hoạch xây dựng mới đảm bảo phù hợp, khớp nối với cao độ hiện trạng theo từng khu vực. Tại các khu vực đồi núi, tôn trọng tối đa cao độ nền tự nhiên, độ dốc địa hình tự nhiên, đảm bảo không gây ngập úng cục bộ, thoát nước mặt thuận lợi.

b) Định hướng phát triển hệ thống giao thông:

- Nắn chỉnh hướng tuyến một đoạn tuyến đường Vành đai 5 Thủ đô Hà Nội qua thành phố Chí Linh.

- Nâng cấp cải tạo tuyến QL.18, QL.37, Tỉnh lộ 398, Tỉnh lộ 398B.
- Hoàn thiện và duy tu các tuyến đường bao đê sông từ Phả Lại đến Hoàng Tiên; điều chỉnh mở rộng tuyến đường hai bên kênh Phao Tân- An Bài.
- Điều chỉnh bỏ một số đoạn tuyến đường cho phù hợp.
- Quy hoạch mới một số tuyến đường: đường tránh Tỉnh lộ 398B; đường nối QL.18 với đường dẫn cầu Hàn, huyện Nam Sách; đường từ nút giao với QL.37 gần khu di tích Côn Sơn đi hướng Tây lên cầu Đồng Việt; đường từ QL.37 (vị trí phía Nam hồ Côn Sơn theo hướng Đông qua phường: Cộng Hòa, Hoàng Tiên sang tỉnh Quảng Ninh; đường đầu nối Tỉnh lộ 398B đi qua xã Hoàng Hoa Thám kết nối với ĐT 345 tỉnh Quảng Ninh; các tuyến đường ven các tuyến sông Kinh Thầy, sông Thương...tuyến Tỉnh lộ 398 nhánh Côn Sơn kết nối QL.37 qua chùa Côn Con; bổ sung một số tuyến đường dự kiến nâng cấp lên đường do thành phố quản lý.
- Cập nhật các tuyến đường, cầu được quy hoạch trong hồ sơ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung.

c) Thoát nước mặt:

- Phân chia thành 03 lưu vực tiêu nước mưa chính bao gồm 20 tiểu lưu vực. Trong đó gồm 18 tiểu lưu vực thoát về 18 trạm bơm tiêu và 02 lưu vực tiêu tự chảy, một lưu vực tiêu tự chảy ra sông Thương và sông Lục Nam, một lưu vực tiêu tự chảy ra sông Đồng Mai. 03 lưu vực tiêu chính bao gồm:

+ Lưu vực 1 (Lưu vực Phao Tân - An Bài), bao gồm các phường, xã: Phả Lại, Cổ Thành, Nhân Huệ, Văn An, Chí Minh, Sao Đỏ, Thái Học, Tân Dân, Đồng Lạc, An Lạc - bơm cưỡng bức qua các trạm bơm Nhân Huệ, Kỳ Đặc, Kinh Trung, Mạc Ngạn, Vạn Thắng, An Bài, Kênh Mai... thoát ra sông Kinh Thầy.

+ Lưu vực 2 (lưu vực Tây Bắc thành phố), bao gồm các xã: Lê Lợi, Hưng Đạo và một phần xã Bắc An: thoát tự chảy qua 2 cống tiêu Cống Lãm, cống Sậu và qua 2 trạm bơm Ngọc Tân, trạm bơm Vùng Sậu ra sông Lục Nam, sông Thương và sông Thái Bình.

+ Lưu vực 3 (lưu vực phía Đông Bắc thành phố): bao gồm các phường, xã: Cộng Hòa, Hoàng Tân, Bến Tắm, Hoàng Hoa Thám, Hoàng Tiên, Văn Đức - thoát cưỡng bức qua các trạm bơm Văn Đức, Độ Xá, Hoàng Tiên, Hoàng Tân, Chi Ngãi, Đồng Cờ ra sông Đồng Mai.

- Hệ thống thoát nước: đối với các khu vực cũ, tiếp tục sử dụng hệ thống thoát nước chung, thoát nước nửa riêng, từng bước chuyển thành hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Đối với các khu vực phát triển mới, sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Từng bước tiến hành nạo vét, kè kênh mương, cải tạo hồ, đập để nâng cao năng lực thoát nước.

d) Thoát nước thải:

- Giữ nguyên và quy hoạch mới các trạm xử lý nước thải để phục vụ nhu cầu xử lý nước thải của thành phố, tổng số 10 trạm.

- Quy hoạch bổ sung hệ thống thu gom nước thải và các khu xử lý nước thải phù hợp cho các khu vực xã: Hưng Đạo, Lê Lợi, Bắc An, Hoàng Hoa Thám, phường Chí Minh để thu gom, xử lý nước thải đảm bảo theo quy định. Từng bước tách riêng nước thải và nước mưa tại các khu vực dân cư cũ.

- Nước thải công nghiệp, y tế được thu gom xử lý đảm bảo theo quy định trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

e) Cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho thành phố Chí Linh được lấy từ mạng điện nhà máy nhiệt điện Phả Lại - Chí Linh, tổng nhu cầu cấp điện đến năm 2040 khoảng 935MVA.

- Giữ nguyên các trạm 220kV và 110kV hiện có, nâng công suất trạm Phả Lại lên là $2 \times 25 + 63$ MVA; xây dựng bổ sung các trạm 35kV÷220kV và hệ thống đường dây theo quy hoạch cấp điện của tỉnh, thành phố.

- Từng bước hạ ngầm đường dây điện hiện có, thay thế và xây dựng mới hệ thống điện chiếu sáng thông minh, tiết kiệm năng lượng.

f) Cấp nước:

Tổng nhu cầu cấp nước khoảng $86.500\text{m}^3/\text{ng.đ.}$ Thực hiện đầu tư nâng công suất các cấp nước sạch hiện có và từng bước cải tạo hệ thống đường ống cấp nước để giảm tỷ lệ thất thoát nước. Xây dựng hệ thống quản lý cấp nước thông minh.

g) Thông tin liên lạc:

- Xây dựng hạ tầng viễn thông băng rộng dung lượng lớn, tốc độ cao, công nghệ hiện đại, hạ tầng IoT được tích hợp, ứng dụng rộng rãi trong các hạ tầng giao thông, điện, nước, đô thị, đáp ứng nhu cầu điện toán đám mây, đảm bảo phục vụ cho Chính phủ số, phát triển kinh tế số - xã hội số và đô thị thông minh. Hệ thống hạ tầng viễn thông, thông tin liên lạc đáp ứng 100% nhu cầu về dịch vụ viễn thông của người dân. Thực hiện hoàn thiện Đề án Xây dựng Chính quyền điện tử và Đô thị thông minh tỉnh Hải Dương giai đoạn 2020 - 2025, định hướng đến năm 2030 được phê duyệt trên địa bàn thành phố.

- Từng bước hạ ngầm hệ thống viễn thông, thông tin liên lạc hiện có để cải tạo, nâng cao cảnh quan kiến trúc đô thị.

h) Chất thải rắn, nghĩa trang:

- Chất thải rắn: thực hiện theo Đề án thu gom, xử lý chất thải rắn sinh hoạt trên địa bàn tỉnh Hải Dương giai đoạn 2021 - 2025, định hướng đến năm 2030 được duyệt.

- Nghĩa trang: quy hoạch 01 nhà tang lễ khoảng 01 ha; Giữ nguyên hiện trạng nghĩa trang tại phường Sao Đỏ, quy hoạch mới 02 khu nghĩa trang tập trung tại phía Bắc xã Bắc An khoảng 100 ha và phía Bắc phường Cổ Thành khoảng 16ha.

5.6. Đánh giá môi trường chiến lược

- Đề ra mục tiêu đảm bảo phát triển kinh tế xã hội gắn với bảo vệ môi trường; đánh giá xu hướng diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch với các tác động tích cực tạo ra bởi việc hình thành và phát triển đô thị và một số tác động tiêu cực; đảm bảo mục tiêu đánh giá, bảo vệ môi trường để phát triển bền vững.

- Định hướng các giải pháp quản lý, bảo vệ môi trường, các giải pháp ứng phó với biến đổi khí hậu đảm bảo tối thiểu hóa mức rủi ro, các giải pháp trong quản lý bảo vệ môi trường.

5.7. Các chương trình, dự án ưu tiên thực hiện

- Về phát triển đô thị: lập chương trình phát triển đô thị giai đoạn đến năm 2030, định hướng đến năm 2040; lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết phục vụ công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng đô thị; lập các dự án khu đô thị mới, đô thị sinh thái nghỉ dưỡng, khu nhà ở xã hội, tái định cư.tập trung tại các khu vực phường: Văn An, Cổ Thành, Chí Minh, Thái Học, Cộng Hòa, Bến Tắm, Hoàng Tiến, Hoàng Tân, Tân Dân, Đồng Lạc, Văn Đức...các dự án dân cư khốp nổi, cải tạo chỉnh trang đô thị cũ; lập, thực hiện các dự án công viên cây xanh, thiết chế văn hóa xã hội, hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, thoát nước, xử lý nước thải, nghĩa trang...) đảm bảo theo các tiêu chí đô thị loại II; triển khai thực hiện Đề án Xây dựng Chính quyền điện tử và Đô thị thông minh trên địa bàn thành phố; xây dựng và ban hành các quy chế quản lý kiến trúc đô thị...

- Về công nghiệp: đầu tư xây dựng các khu công nghiệp theo quy hoạch tại các phường: Cổ Thành, Đồng Lạc, Tân Dân, Cộng Hòa.

- Về thương mại, du lịch nghỉ dưỡng, thể thao: Đầu tư xây dựng khu thương mại - logistics tại các phường: Tân Dân, Đồng Lạc, các khu thương mại dịch vụ khác; đầu tư khai thác tiềm năng du lịch khu Côn Sơn - Kiếp Bạc, hồ Thanh Long, phát triển các khu nghỉ dưỡng, dịch vụ giải trí, thể thao chất lượng cao kết hợp đô thị sinh thái tại các khu vực hồ Bến Tắm, hồ Lán Chẽ, đập Vễn, còn Vĩnh Trụ...

- Về nông nghiệp: thực hiện đầu tư các dự án khai thác dưới tán rừng, các dự án khai thác sản phẩm nông nghiệp đặc trưng (na, vải, ổi...), chất lượng cao, ứng dụng công nghệ cao.

(Chi tiết nội dung và các chỉ tiêu quy hoạch như hồ sơ kèm theo).

6. Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch

Nội dung chi tiết tại Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương đến năm 2040 do Trung tâm quy hoạch đô thị và nông thôn lập, Sở Xây dựng dựng thẩm định kèm theo.

7. Nội dung liên quan: UBND thành phố Chí Linh tổ chức thực hiện một số nội dung sau:

- Phối hợp với Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch tổ chức rà soát, điều chỉnh quy hoạch Quy hoạch tổng thể Bảo tồn khu di tích Lịch sử - Văn hoá Côn Sơn -

Kiếp Bạc sau khi được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương điều chỉnh; đồng thời rà soát, điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Chí Linh đảm bảo phù hợp với quy hoạch di tích được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt (nếu cần thiết).

- Tổ chức Lập quy chế quản lý kiến trúc đô thị, trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

- Chỉ đạo tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch và thẩm định, phê duyệt, quản lý các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chung xây dựng các xã, quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định làm cơ sở quản lý xây dựng, thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn. Giám sát việc thực hiện xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Giao UBND thành phố Chí Linh chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch; chỉ đạo tổ chức lập, phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới và tổ chức triển khai cắm mốc giới theo quy định; quản lý chặt chẽ việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch trên địa bàn thành phố đảm bảo theo đúng quy định, tránh tình trạng lấn chiếm, vi phạm quy hoạch.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải; Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Y tế, Giáo dục và Đào tạo; Cục Thống kê tỉnh; Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh; Kho bạc nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Chí Linh và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy; (để báo cáo)
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, Minh (10b).

Triệu Thế Hùng